



COMUNE DI SAN MAURIZIO D'OPAGLIO

VARIANTE PARZIALE n. 10

art.17, comma 5, L.R. 56/1977 s.m.i.

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

approvato con D.G.R. 74-18870 del 9/2/1988 e successive varianti

titolo elaborato:

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

art. 14, comma 1, punto 1), L.R. 56/1977 s.m.i.

contiene:

- allegato A - stralci planimetria di Piano – usi del suolo – vigente-variante scala 1:2.000
- allegato B - verifica coerenza PPR
- allegato C – planimetria urbanizzazioni primarie di rete

fase:

PROGETTO PRELIMINARE

art. 17, comma 7, L.R. 56/1977 s.m.i.

data:

giugno 2021

il responsabile del procedimento:

Il progettista Urbanista
VERGERIO dott. Arch. Mauro
Via Garibaldi n.10
28887 OMEGNA

Il consulente VAS:

ZANETTA dott. arch. Elisa Lucia
Via Domenico Savio n. 34
28021 BORGOMANERO

estremi approvazione:

Progetto preliminare

D.C.C. n. ____ del ____

Pubblicazione

dal ____ al ____

Parere compatibilità Provincia

D.G.P. n. ____ del ____

Approvazione

D.C.C. n. ____ del ____

1. LA PIANIFICAZIONE COMUNALE VIGENTE

Il Comune di San Maurizio d'Opaglio è dotato di un P.R.G.C. approvato ai sensi del titolo III della L.R. 56/77 s.m.i. con **D.G.R. n. 74-18870 del 9 febbraio 1988**

Successivamente all'approvazione è stato oggetto delle seguenti modifiche e varianti:

- Variante strutturale n. 1 approvata con DGR n 14-4348 del 4-12-1995
- Variante parziale n. 1 approvata con DCC n. 40 del 19.05.1999;
- Variante parziale n. 2 approvata con DCC n. 59 del 04.08.2000;
- Variante parziale n. 3 approvata con DCC n. 59 del 21.12.2001
(successivamente revocata e sostituita dalla variante parziale n. 5 - commercio);
- Variante parziale n. 4 approvata con DCC n. 33 del 30.08.2005 relativa ad un aspetto puntuale di ampliamento di un'area destinata ad attività produttive (Ditta Cimberio);
- Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale con contestuale Variante al PRGC approvato con DGR n. 16-3811 del 18.09.2006, modificato con DCC n. 2 del 5.1.2009 e DCC n. 23 del 14.4.2011 relativa ad un'area residenziale di nuovo impianto in prossimità dell'abitato di Niverate (successivamente revocata e sostituita dalla variante parziale n. 8);
- Variante strutturale n. 2 approvata con DGR n. 22-5428 del 05.03.2007, di adeguamento al Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri in data 24 maggio 2001 di approvazione del **Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI)**, adottato dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Po con deliberazione n. 18 in data 26 aprile 2001;
- Piano Particolareggiato di via Roma con contestuale Variante al PRGC approvato con DGR n. 16-6941 del 24.09.2007, relativo all'attuazione di un intervento con destinazione turistico-ricettiva;
- Variante parziale n. 5 approvata con DCC n. 17 del 31.03.2008 di adeguamento alla **disciplina sul commercio in sede fissa** ai sensi della legge 31.3.1998 n. 114, della legge regionale 12.11.1999 n. 28 e della D.C.R. 29.10.1999 n. 563-13414 e s.m.i.
- Variante parziale n. 6 approvata con DCC n. 80 del 27.11.2009, relativa ad un aspetto puntuale di ampliamento di un'area destinata ad attività produttive (Ditta Giacomini).
- Variante strutturale n. 5 (**adeguamento RIR**) approvata con DCC n. 24 del 05.07.2012 – procedura art. 31ter L.R. 56/77 s.m.i.
- Variante strutturale n. 6 (aree puntuali interessanti l'intero territorio comunale) approvata con DCC n. 21 del 7.6.2013 - procedura art. 31ter L.R. 56/77 s.m.i.
- Variante strutturale n. 3 (Via Nobili De Toma) approvata con DCC n. 23 del 7.6.2013 – procedura art. 31ter L.R. 56/77 s.m.i.
- Variante parziale n. 7 (variante normativa riguardanti le aree stradali e le captazioni idropotabili con le relative fasce di rispetto) approvata con DCC n. 7 del 28.3.2014
- Variante strutturale n. 4, approvata con D.G.R. n.23-6747 del 13.4.2018 (P.P. Alpiolo con contestuale variante da produttivo a residenziale).
- Variante parziale n.8 con contestuale variante n.3 al P.I.R.U. di Niverate approvata con DCC n. 19 del 10.7.2018.
- Variante parziale n.9 approvata con DCC n.10 del 9.4.2019 riguardante aspetti puntuali in diversi punti del territorio.

Il Comune di San Maurizio d'Opaglio risulta inoltre interessato da un **Piano Paesistico** approvato con D.C.R. n. 220-2997 del 29.1.2002 predisposto dalla regione Piemonte ai sensi dell'art. 4 della legge regionale 3.4.1989 n. 20, riguardante l'intera fascia a lago sottoposta a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 per una profondità di 300 metri.

Altri strumenti di regolamentazione dell'attività urbanistica ed edilizia sul territorio sono rappresentati dal:

- **Regolamento Edilizio Comunale** approvato ai sensi della L.R. 8.7.1999 n. 19, sulla base del nuovo testo approvato con DCR n. 247-45856 del 28.11.2017, con DCC n. 25 del 15.10.2018;
- **Piano Zonizzazione Acustica** approvato ai sensi della L.R. 25.10.2000 n. 52 con DCC n. 56 del 30.9.2004 modificato con DCC n. 34 del 30.8.2005 e per ultimo modificato con DCC n. 31 del 11.10.2013.
- **Perimetrazione del centro e dei nuclei abitati** approvata, ai sensi dell'art. 81 della L.U.R. come per ultimo modificato con L.R. 3/2013, con DCC n. 43 del 21.12.2018.

2 - FINALITA' E OBIETTIVI DELLA VARIANTE

La presente variante parziale riguarda alcuni interventi puntuali, relativi a n.3 insediamenti produttivi presenti sul territorio, che hanno proposto istanze in esito all'avviso pubblicato dall'Amministrazione comunale in relazione all'art.62 della L.R. n.13 del 29 maggio 2020 "Interventi di sostegno finanziario e di semplificazione per contrastare l'emergenza da Covid-19".

Tale disposizione prevede la possibilità, fino al 31 gennaio 2022, di incremento delle superfici territoriali e degli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente relativi alle attività economiche, mediante variante parziale, nella misura dell'8 per cento nei comuni con popolazione fino a diecimila abitanti, incrementando l'attuale limite del 6 per cento previsto dall'art.17 comma 5 lettera f) della LUR.

Tale incremento può riguardare anche aree non interne e non contigue a centri o nuclei abitati purché sia contemporaneamente:

- a) relativo a superficie già individuata cartograficamente dal PRGC quale area destinata alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive o contiguo alla medesima superficie;
- b) strettamente correlato all'ampliamento e riorganizzazione di un'attività esistente e insediata nelle aree di cui alla lettera a) da almeno tre anni;
- c) non eccedente il 50% dell'originaria superficie fondiaria di cui alla lettera a)
- d) qualora previsto su istanza di un proponente, espressamente revocabile nel caso in cui non sia stato dato inizio dei lavori ai sensi dell'art.49, comma 5, della legge regionale 56/1977 entro tre anni dall'approvazione;
- e) adeguatamente servito dalle opere di urbanizzazione primaria.

Il bando pubblicato dal Comune veniva rivolto a quelle attività economiche che rappresentavano le seguenti esigenze:

- riordino aziendale con presumibile incremento della destinazione produttiva o commerciale alle aree contigue all'attività esistente;
- particolari necessità correlate all'attivazione di investimenti per il riordino aziendale e/o per la riqualificazione dei processi produttivi e/o commerciali;
- lotti saturi che necessitano di limitati incrementi plano-volumetrici per la riqualificazione dei processi produttivi e/o commerciali.

Entro il termine stabilito dall'avviso del 16 aprile 2021, sono pervenute n.3 istanze, giudicate rispondenti ai requisiti richiesti, ritenute coerenti con gli obiettivi generali del Piano e volte ad un complessivo perseguimento dell'interesse pubblico.

Tali interventi, dettagliatamente meglio descritti nel capitolo successivo, riguardano:

1. Ditta F.Ili Pettinaroli S.p.a. - riordino aziendale e riqualificazione dei processi produttivi mediante la realizzazione di un magazzino automatizzato verticale. Modifica dei parametri di intervento: altezza massima per l'area disciplinata dall'art.50 delle Norme di Attuazione del PRGC;
2. Ditta cav. uff. Giacomo Cimberio S.p.a. – ampliamento insediamento produttivo a ricomprendere aree limitrofe attualmente individuate dal PRGC con destinazione diversa da quella produttiva;

3. Ditta Allegri torneria metalli S.r.l. - ampliamento insediamento produttivo a ricomprendere una porzione di area limitrofa attualmente individuata dal PRGC con destinazione agricola.

3 – CONTENUTI DELLA VARIANTE

I contenuti degli interventi proposti in variante sono riepilogati nelle schede che seguono, che trattano nel dettaglio ciascuno di questi, specificandone: le finalità in coerenza con gli indirizzi di Piano, i dati quantitativi, il regime vincolistico presente, le considerazioni di compatibilità ambientale, le disposizioni normative e gli indirizzi attuativi, la rispondenza ai requisiti richiesti ai fini dell'applicabilità della norma temporanea di cui all'art.62, co.2 della legge regionale 13/2020:

Inquadramento territoriale interventi



INTERVENTO n. 1

STATO DI FATTO	<u>Localizzazione</u>: via Pianelli GPS 45°46'06.8"N 8°23'23.8"E <u>Individuazione Catastale</u>: C.T. foglio n.5 mappali n.478 <u>Superficie Territoriale</u> (ST) = mq 38.742 <u>Destinazione Piano vigente</u>: aree produttive artigianali e industriali di riordino e di completamento – PC – art.50 NdA <u>Classe rischio geomorfologico e idoneità all'utilizzazione urbanistica</u>: classe IIa - compatibile <u>Vincoli paesaggistici</u>: assenti <u>Altri vincoli</u>: vincolo idrogeologico RD 3267/1923 <u>Piano di classificazione acustica</u>: classe IV - compatibile <u>Perimetrazione del centro abitato</u> (art.12 c.5bis LUR): interno <u>Stato urbanizzazione primaria</u>: area dotata delle essenziali opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con le reti pubbliche								
PROGETTO	<u>Oggetto della variante</u>: modifica normativa art.50 NdA al parametro altezza massima da modificare come segue: Altezza massima da 12,50 m a 25,00 m. <u>Consumo di suolo</u> (art.31 c.10 NdA del PTR): mq.0 <u>Standard urbanistici</u>: da verificare nell'ambito dell'intervento secondo i parametri di cui all'art.21 co.1 punto 2) della LUR <u>Destinazione variante</u>: aree produttive artigianali e industriali di riordino e di completamento – PC – art.50 NdA <u>Variazioni cartografiche</u>: tavola 3C – individuazione lotto PC-8 con parametri speciali <u>Variazioni normative</u>: art.50 NdA – modifica altezza massima, limitatamente all'insediamento PC-8, per realizzazione magazzino automatizzato - norme speciali ex art.62 LR 13/2020 <u>Dati quantitativi – parametri</u>: <table data-bbox="236 1473 1425 1675"> <tr> <td>Variazioni della capacità insediativa residenziale (mq) (ab)</td><td>0</td></tr> <tr> <td>Variazioni delle S.T. relative alle attività produttive secondarie (mq)</td><td>0</td></tr> <tr> <td>Variazioni delle S.T. relative alle attività economiche terziarie (mq)</td><td>0</td></tr> <tr> <td>Variazioni degli standard urbanistici (mq)</td><td>0</td></tr> </table>	Variazioni della capacità insediativa residenziale (mq) (ab)	0	Variazioni delle S.T. relative alle attività produttive secondarie (mq)	0	Variazioni delle S.T. relative alle attività economiche terziarie (mq)	0	Variazioni degli standard urbanistici (mq)	0
Variazioni della capacità insediativa residenziale (mq) (ab)	0								
Variazioni delle S.T. relative alle attività produttive secondarie (mq)	0								
Variazioni delle S.T. relative alle attività economiche terziarie (mq)	0								
Variazioni degli standard urbanistici (mq)	0								

Variazioni superfici aree normative:

la variante proposta non determina variazioni di superficie delle aree normative interessate.

Verifica requisiti art.62, co.2, L.R. 13/2020

- a) area con destinazione produttiva già prevista nel PRGC vigente e interna al centro abitato;

- b) Intervento strettamente correlato all'ampliamento e riorganizzazione di un'attività esistente e insediata nell'area da più di tre anni;
- c) Intervento che non prevede incrementi della superficie fondiaria originaria;
- d) Intervento previsto su istanza di un proponente e come tale dichiarato espressamente revocabile nelle Norme di Attuazione, nel caso in cui non sia stato dato inizio dei lavori ai sensi dell'art.49, comma 5, della legge regionale 56/1977 entro tre anni dall'approvazione;
- e) area adeguatamente servita dalle opere di urbanizzazione primaria.

INTERVENTO n. 2

STATO DI FATTO	<u>Localizzazione</u>: vie Torchio – Raveglia – Nenni GPS 45°46'16.6"N 8°23'37.4"E <u>Individuazione Catastale</u>: C.T. foglio n.5 mappali n.352-353-354-361-364-365-366-379-380-381-555-668-1889-1909-1910-1914-1915-1921-1924-1950-2229-2865-367/p-669/p-888/p-1876 <u>Superficie Territoriale</u> (ST) = mq 33.700 <u>Destinazione Piano vigente</u>: aree produttive artigianali e industriali di riordino e di completamento – PC – art.50 NdA; insediamenti residenziali esistenti da mantenere allo stato di fatto - RE – art.44 NdA; insediamenti residenziali di completamento - RC – art.45 NdA; aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport; - SV – art.38 NdA <u>Classe rischio geomorfologico e idoneità all'utilizzazione urbanistica</u>: classe I - compatibile <u>Vincoli paesaggistici</u>: assenti <u>Altri vincoli</u>: assenti <u>Piano di classificazione acustica</u>: classe IV e classe III - compatibile <u>Perimetrazione del centro abitato (art.12 c.5bis LUR)</u>: interno <u>Stato urbanizzazione primaria</u>: area dotata delle essenziali opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con le reti pubbliche								
PROGETTO	<u>Oggetto della variante</u>: ampliamento area PC su lotti limitrofi all'insediamento produttivo esistente in aree RE e RC. Conferma di parte dell'area a spazi pubblici con parziale variazione da SV a SP. <u>Consumo di suolo (art.31 c.10 NdA del PTR)</u>: mq.0 <u>Standard urbanistici</u>: da verificare nell'ambito dell'intervento secondo i parametri di cui all'art.21 co.1 punto 2) della LUR <u>Destinazione variante</u>: aree produttive artigianali e industriali di riordino e di completamento – PC – art.50 NdA; aree a spazi pubblici – SP e SV – art.38 NdA <u>Variazioni cartografiche</u>: tavola 3C <u>Variazioni normative</u>: art.50 NdA - norme speciali ex art.62 LR 13/2020 <u>Dati quantitativi – parametri</u>: <table border="1" data-bbox="228 1624 1436 1906"> <tr> <td>Variazioni della capacità insediativa residenziale (mc) (abitanti)</td><td>- 2.417 - 27</td></tr> <tr> <td>Variazioni delle S.T. relative alle attività produttive secondarie (mq)</td><td>4.408</td></tr> <tr> <td>Variazioni delle S.T. relative alle attività economiche terziarie (mq)</td><td>0</td></tr> <tr> <td>Variazioni degli standard urbanistici (mq)</td><td>530</td></tr> </table>	Variazioni della capacità insediativa residenziale (mc) (abitanti)	- 2.417 - 27	Variazioni delle S.T. relative alle attività produttive secondarie (mq)	4.408	Variazioni delle S.T. relative alle attività economiche terziarie (mq)	0	Variazioni degli standard urbanistici (mq)	530
Variazioni della capacità insediativa residenziale (mc) (abitanti)	- 2.417 - 27								
Variazioni delle S.T. relative alle attività produttive secondarie (mq)	4.408								
Variazioni delle S.T. relative alle attività economiche terziarie (mq)	0								
Variazioni degli standard urbanistici (mq)	530								

Variazioni superfici aree normative:

area	vigente	variante	Saldo
PC	22.369	26.777	4.408
RE	3.796	1.275	- 2.521
RC	2.417	0	- 2.417
SV	4.790	1.130	- 3.660
SP	0	4.190	4.190
AS	328	328	0
Totali	33.700	33.700	0

dettaglio delle variazioni nella pagina seguente

Verifica requisiti art.62, co.2, L.R. 13/2020

- a) area con destinazione produttiva già prevista nel PRGC vigente e interna al centro abitato, con incrementi di superficie fondiaria su aree contigue;
- b) intervento strettamente correlato all'ampliamento a riorganizzazione di un'attività esistente e insediata nell'area da più di tre anni;
- c) Intervento che prevede incrementi della superficie fondiaria nella misura di mq.4.408 che rappresenta il 20% della superficie fondiaria originaria;
- d) intervento previsto su istanza di un proponente e come tale dichiarato espressamente revocabile nelle Norme di Attuazione, nel caso in cui non sia stato dato inizio dei lavori ai sensi dell'art.49, comma 5, della legge regionale 56/1977 entro tre anni dall'approvazione;
- e) area adeguatamente servita dalle opere di urbanizzazione primaria.

Comune di San Maurizio d'Opaglio – variante parziale n. 10 al P.R.G.C.
Progetto Preliminare – Relazione Illustrativa

consistenza		destinazione		variazioni						note	superfici in PC	
mapp	superfici	vigente	variante	PC	RE	RC	SV	SP			esistente	progetto
379	225	RC	PC	225		- 225						225
380	980	RC	PC	980		- 980						980
1909	70	AS	AS									
381	170	RE	PC	170	- 170							170
352	750	RE	RE									
668	25	RE	RE									
353	1.230	PC	PC								1.230	
2229	1.750	RE-PC	PC	765	- 765					985 mq già in PC	985	765
1915	20	AS	AS									
412	320	RE	SP		- 320			320				
366	660	SV	SV-SP				- 460	460		200 mq restano in SV		
365	1.860	SV	SV-SP				- 1.280	1.280		580 mq restano in SV		
364	1.090	SV	SV-SP				- 870	870		220 mq restano in SV		
555	550	SV	SP				- 550	550				
1889	90	AS	AS									
2865	80	RE	PC	0	- 80							80
361	20.095	PC	PC								20.095	
1950	59	PC	PC								59	
1910	70	AS	AS									
1914	3	AS	AS									
1921	70	AS	AS									
1924	5	AS	AS									
354	976	RE	PC	976	- 976							976
1876	792	RC	PC	792		- 792						792
888	420	RC	PC	420		- 420						420
367	630	SV	SV-SP				- 500	500		130 mq restano in SV		
669	710	RE	SP-RE		- 210			210		500 mq restano in RE		
Totali	33.700			4.408	- 2.521	- 2.417	- 3.660	4.190			22.369	4.408

INTERVENTO n. 3

STATO DI FATTO	<u>Localizzazione</u>: via Brughiere GPS 45°46'06.0"N 8°23'46.1"E <u>Individuazione Catastale</u>: C.T. foglio n.5 mappali n.2161-2107-2842-2844 <u>Superficie Territoriale</u> (ST) = mq 2.003 <u>Destinazione Piano vigente</u>: aree produttive artigianali e industriali di riordino e di completamento – PC – art.50 NdA – aree agricole – H – art.40 NdA <u>Classe rischio geomorfologico e idoneità all'utilizzazione urbanistica</u>: classe IIa - compatibile <u>Vincoli paesaggistici</u>: assenti <u>Altri vincoli</u>: vincolo idrogeologico RD 3267/1923 <u>Piano di classificazione acustica</u>: classe V - compatibile <u>Perimetrazione del centro abitato</u> (art.12 c.5bis LUR): interno <u>Stato urbanizzazione primaria</u>: area dotata delle essenziali opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con le reti pubbliche								
PROGETTO	<u>Oggetto della variante</u>: ampliamento area produttiva esistente a ricomprendere una contigua porzione di area agricola. L'intervento proposto prevede altresì una rettifica dei confini, a parità di superfici, tra il lotto di intervento e la contigua area destinata a spazi pubblici contraddistinta con il n.97. <u>Consumo di suolo</u> (art.31 c.10 NdA del PTR): mq.0 <u>Standard urbanistici</u>: da verificare nell'ambito dell'intervento secondo i parametri di cui all'art.21 co.1 punto 2) della LUR <u>Destinazione variante</u>: aree produttive artigianali e industriali di riordino e di completamento – PC – art.50 NdA <u>Variazioni cartografiche</u>: tavola 3C <u>Variazioni normative</u>: art.50 NdA - norme speciali ex art.62 LR 13/2020 <u>Dati quantitativi – parametri</u>: <table data-bbox="236 1473 1425 1675"> <tr> <td>Variazioni della capacità insediativa residenziale (mq) (ab)</td><td>0</td></tr> <tr> <td>Variazioni delle S.T. relative alle attività produttive secondarie (mq)</td><td>372</td></tr> <tr> <td>Variazioni delle S.T. relative alle attività economiche terziarie (mq)</td><td>0</td></tr> <tr> <td>Variazioni degli standard urbanistici (mq)</td><td>0</td></tr> </table>	Variazioni della capacità insediativa residenziale (mq) (ab)	0	Variazioni delle S.T. relative alle attività produttive secondarie (mq)	372	Variazioni delle S.T. relative alle attività economiche terziarie (mq)	0	Variazioni degli standard urbanistici (mq)	0
Variazioni della capacità insediativa residenziale (mq) (ab)	0								
Variazioni delle S.T. relative alle attività produttive secondarie (mq)	372								
Variazioni delle S.T. relative alle attività economiche terziarie (mq)	0								
Variazioni degli standard urbanistici (mq)	0								

Variazioni superfici aree normative:

area	vigente	variante	saldo
PC	1.631	2.003	372
H	372	0	- 372
totali	2.003	2.003	0

Verifica requisiti art.62, co.2, L.R. 13/2020

- a) area con destinazione produttiva già prevista nel PRGC vigente e interna al centro abitato, con incrementi di superficie fondiaria su aree contigue;
- b) intervento strettamente correlato all'ampliamento e riorganizzazione di un'attività esistente e insediata nell'area da più di tre anni;
- c) Intervento che prevede incrementi della superficie fondiaria nella misura di mq.372 che rappresenta il 23% della superficie fondiaria originaria;
- d) intervento previsto su istanza di un proponente e come tale dichiarato espressamente revocabile nelle Norme di Attuazione, nel caso in cui non sia stato dato inizio dei lavori ai sensi dell'art.49, comma 5, della legge regionale 56/1977 entro tre anni dall'approvazione;
- e) area adeguatamente servita dalle opere di urbanizzazione primaria.

4 – VERIFICHE QUANTITATIVE

Ai fini del rispetto dei limiti quantitativi imposti dal comma 5, lettere c) – d) – e) – f), dell'art. 17 L.R. 56/77 e s.m.i per il riconoscimento della tipologia di “variante parziale”, si enunciano di seguito i dati metrici relativi:

Dati vigenti:

CIR = 12.804 abitanti

Dotazione minima area a standard = 322.710 mq

Dotazione standard da PRGC vigente = 410.288 mq

Modifiche apportate con le precedenti varianti parziali e modifiche e con la presente (rif. parametri c. 5, art.17 L.R. 56/77 s.m.i.)

varianti parziali	Oggetto	CIR (ab)	standard (mq)	attività economiche (mq)		
				P	T	totale P+T
	PRGC approvato con D.G.R. n. 74-18870 del 9.2.1988	12.925	410.288	815.274	16.500	831.774
1		-	-	-	-	
2	ampliamento area produttiva	-	-	36.777	-	
3	Revocata	-	-	-	-	
4	ampliamento area produttiva Cimberio	-	-	2.125	-	
5	adeguamento commercio	-	-	-	-	
6	ampliamento area produttiva Giacomini	-	-	2.500	-	
7	normativa - distanze strade e captazioni	-	-	-	-	
8	contestuale variante n.3 PIRU	- 113	- 4.284	5.423	-	5.423
9	Inventi vari sull'intero territorio	- 8	1.544	- 5.346	5.913	567
Totale varianti parziali da n.1 a n.9		- 121	- 2.740	41.479	5.913	47.392
Totale dotazione a seguito varianti precedenti		12.804	407.548	856.753	22.413	879.166
10		- 27	530	4.780	-	4.780
Totale variazioni con la presente variante		-148	- 2.210	46.259	5.913	52.172
Totale dotazione con la presente variante		12.777	408.078	861.533	22.413	883.946

Comune di San Maurizio d'Opaglio – variante parziale n. 10 al P.R.G.C.
Progetto Preliminare – Relazione Illustrativa

Verifiche comma 5 art.17 L.R. 56/77 s.m.i.							
<u>lettere c) - d) - standard</u>							
minimi di legge Piano vigente	mq	322.710	verifiche:	modifiche varianti parziali	mq	- 2.210	
dotazione di Piano alla data di approvazione	mq	410.288		rapporto standard modificati			
				- 2.210 / 12.804	mq/ab	- 0,17	< -0,50
				confronto con minimi di legge	mq (410.288-2.210)=	408.078	> 322.710
<u>lettera e) capacità insediativa residenziale</u>							
dotazione di Piano alla data di approvazione	ab.	12.882	verifiche:	modifiche varianti parziali	ab.	- 148	
popolazione turistica	ab.	43		totale popolazione insediabile	ab.	12.777	
totale popolazione insediabile	ab.	12.925		variazione in percentuale CIR	%	- 1,15	< 4,00
<u>lettera f) attività economiche</u>							
dotazione di Piano alla data di approvazione	mq	831.774	verifiche:	modifiche varianti parziali	mq	52.172	
secondario mq 815.274							
terziario mq 16.500				dotazioni varianti parziali	mq	883.946	
				percentuale variazioni		6,27	< 8,00 ^(*)
				52.172 / 831.774 x 100	%		
(*) misura temporanea introdotta sino al 31 gennaio 2022 dall'art.62, comma 2, della L.R. 13/2020							

5 – STRUMENTI DI PROGRAMMAZIONE SOVRAORDINATA

5.1 PIANO TERRITORIALE REGIONALE (PTR)

Il nuovo Piano Territoriale Regionale è stato approvato con D.C.R. n. 122-29783 del 21 luglio 2011, sostituendo il PTR 1997.

Il Comune di San Maurizio d'Opaglio è identificato dal PTR nell'Ambito di Integrazione Territoriale (AIT) n. 3 di Borgomanero. Nell'ipotesi di aggregazione per sub ambiti viene identificato al n. 3.3 con i Comuni di: Bolzano Novarese, Gargallo, Gozzano, Invorio, Pella, Pogno e Soriso.

Le finalità e le strategie perseguite dal PTR sono state declinate a livello di AIT in tematiche settoriali di rilevanza territoriale come segue:

- valorizzazione del territorio;
- risorse e produzioni primarie;
- ricerca, tecnologia, produzioni industriali;
- trasporti e logistica;
- turismo.

Nella scheda che segue sono evidenziate le linee d'azione prevalenti per l'AIT n. 3 - Borgomanero, da prendere in considerazione per la definizione delle politiche per lo sviluppo locale: esse costituiscono indirizzi e riferimenti di livello strategico, a scala regionale, da approfondire e integrare in sede di costruzione degli strumenti di programmazione e pianificazione alle varie scale.

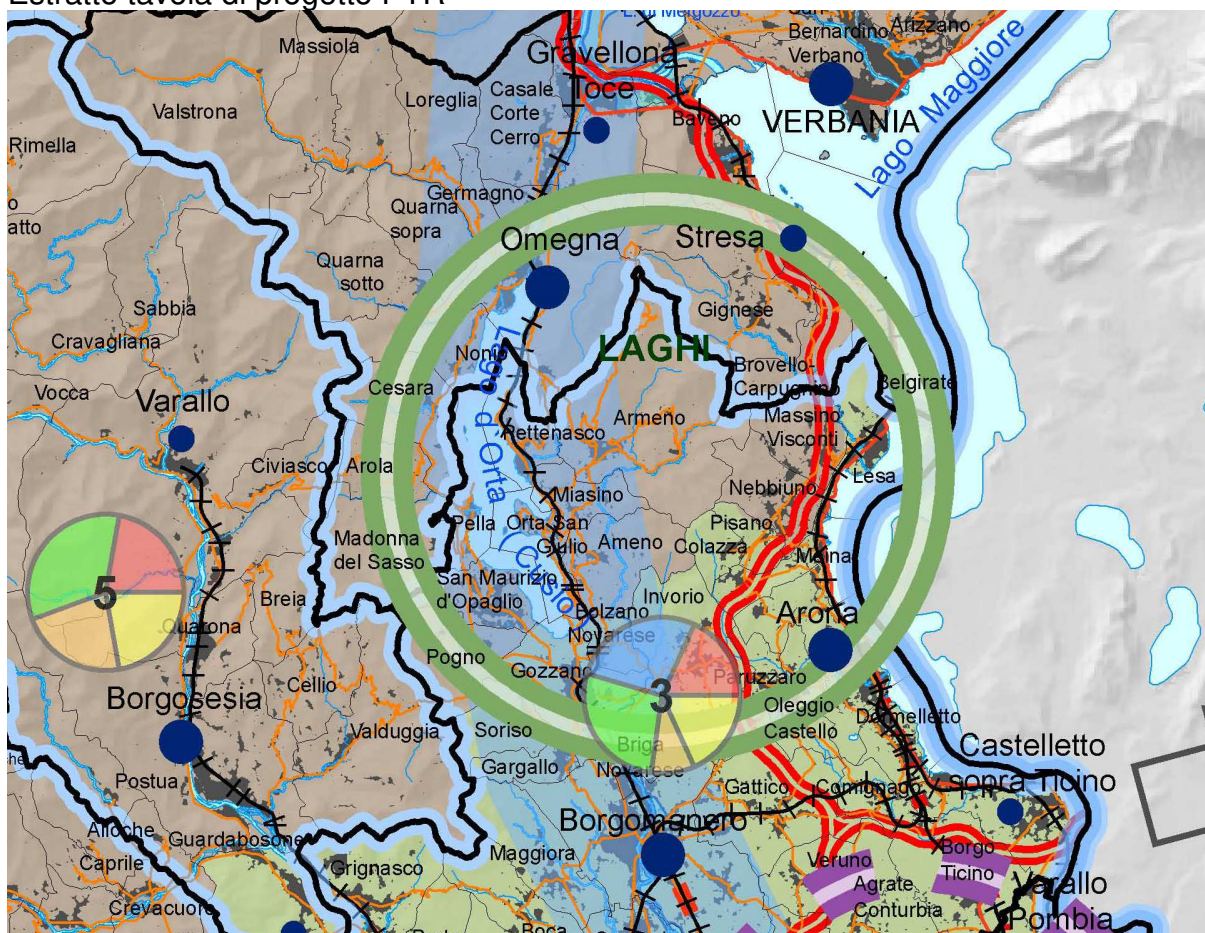
Tali indicazioni trovano una rappresentazione sintetica nella Tavola di progetto, nella quale si legge per ciascuna politica la rilevanza che questa riveste all'interno della AIT.

AIT 3 – Borgomanero

Tematiche	Indirizzi
Valorizzazione del territorio	Conservazione del patrimonio boschivo, idrico, ambientale e paesaggistico della bassa montagna, dei laghi, delle fasce fluviali e dell'alta pianura terrazzata. Controllo della dispersione urbana residenziale, legato soprattutto all'espansione di seconde case, e industriale recente, specie nella fascia pedemontana e lungo gli assi stradali presso Belgirate, Lesa, Meina, Arona, Oleggio Castello e Castelletto sopra Ticino. Bonifica di siti contaminati e recupero di aree dismesse utilizzando criteri riconducibili ad APEA. Razionalizzazione nella distribuzione dei servizi ospedalieri e scolastici e delle funzioni urbane in genere tra Borgomanero, Arona e Gozzano (sinergie di complementarietà tra i centri). Recupero della rete ferroviaria secondaria per la mobilità interna al quadrante NE.
Risorse e produzioni primarie	Produzione di energia da biomasse forestali. Produzioni vinicole tipiche. Produzione di frutticoltura e florovivaismo di pregio.
Ricerca, tecnologia, produzioni industriali	Promozione e sostegno dei servizi per le imprese (compresa logistica di distretto e istruzione tecnica), dell'innovazione tecnologica, della ristrutturazione e cooperazione inter-aziendale del distretto industriale rubinetteria-valvolame, sua partecipazione alla piattaforma regionale

	per l'elettronica. Settore tessile-abbigliamento in rete con quello degli AIT di Borgosesia, Biella e Novara.
Trasporti e logistica	Potenziamento attraverso il raddoppio ferroviario della tratta Vignale (Novara)- Oleggio-Arona (come previsto all'interno dell'Intesa Generale Quadro stipulata tra il Governo e la Regione Piemonte in data 23 Gennaio 2009), sua interconnessione con la pedemontana nord-piemontese e lombarda, con incremento della nodalità dell'AIT in relazione alla facilità di accesso a Novara (TAV), Malpensa e Nord Milano, Corridoio 24, S. Gottardo e rete insubrica. Modifica del tracciato ferroviario ad est di Gozzano ("gobba di Gozzano") attraverso APQ.
Turismo	Integrazione dell'AIT nei circuiti turistici dei laghi Maggiore e d'Orta (v. AIT Verbania), con polarità di eccellenza (Orta San Giulio, Arona), anche attraverso la valorizzazione di percorsi lacuali di tipo ciclo-pedonale, che colleghino tra loro il sistema portuale. Promozione del turismo fieristico e congressuale.

Estratto tavola di progetto PTR

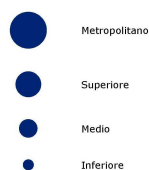


legenda tavola di progetto PTR

Comune di San Maurizio d'Opaglio – variante parziale n. 10 al P.R.G.C. Progetto Preliminare – Relazione Illustrativa

SISTEMA POLICENTRICO REGIONALE

Livelli di gerarchia urbana



TORINO Poli capoluogo di provincia

Chivasso Altri poli

33 Ambiti di Integrazione Territoriale (AIT)

TEMATICHE SETTORIALI DI RILEVANZA TERRITORIALE

Valorizzazione del territorio

Risorse e produzioni primarie

Ricerca, tecnologia e produzioni industriali

Trasporti e logistica di livello sovralocale

Turismo



Presenza proporzionale dei singoli temi per AIT

Poli di innovazione produttiva (D.G.R. n. 25-8735 del 05-05-2008)

A Alessandrino: chimica sostenibile

B Astigliano: agroalimentare

C Biellese: tessile

D Canavese: information & communication technology, biotecnologie e biomedicale

E Cuneese: agroalimentare

F Novarese: chimica sostenibile

G Torinese: creatività digitale e multimedialità, meccatronica e sistemi avanzati di produzione, energie rinnovabili, risparmio e sostenibilità energetica, information & communication technology

H Tortonese: energie rinnovabili, risparmio e sostenibilità energetica

I Verbano Cusio Ossola: energie rinnovabili, risparmio e sostenibilità energetica

L Vercellese: biotecnologie e biomedicale, energie rinnovabili, risparmio e sostenibilità energetica

INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'

Corridoio internazionale

Corridoio infraregionale



Direttrice di interconnessione extraregionale



Aeroporto di rilevanza internazionale



Altri aeroporti



Ferrovia



Ferrovia ad alta velocità



Autostrada



Strada statale o regionale



Strada provinciale



Potenziamento di infrastrutture esistenti



Infrastrutture ferroviarie in progetto



Infrastrutture stradali in progetto



Polo logistico



Polo logistico integrato

INFRASTRUTTURE PER IL TURISMO



Aree turisticamente rilevanti



Comprensori sciistici di rilevanza regionale

BASE CARTOGRAFICA

Limite regionale

Limite provinciale

Limite comunale

Idrografia principale

Piano stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI)

Area urbanizzata

Buriasco Comuni non appartenenti al sistema policentrico regionale

Altimetria

Territori di pianura (fonte ISTAT)

Territori di collina (fonte ISTAT)

Territori montani (L.r. 16/99 e s.m.i.)

Valutazioni di compatibilità

Si ritiene che la variante proposta si ponga in coerenza con i principi e le finalità perseguite dallo strumento di programmazione esaminato nel presente paragrafo, in particolare per gli indirizzi finalizzati alla *“Promozione e sostegno dei servizi per le imprese (compresa logistica di distretto e istruzione tecnica), dell’innovazione tecnologica, della ristrutturazione e cooperazione inter-aziendale del distretto industriale rubinetteria-valvolame, sua partecipazione alla piattaforma regionale per l’elettronica”*.

5.2 PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

La Regione Piemonte, con D.C.R. n. 233-35836 del 3 ottobre 2017, ha approvato Il Piano Paesaggistico Regionale (PPR).

Il PPR, in coerenza con le disposizioni contenute nella Convenzione Europea del Paesaggio, nel Codice dei Beni Culturali del Paesaggio approvato con Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 (di seguito denominato Codice) e nella legislazione nazionale e regionale vigente, sottopone a specifica disciplina la pianificazione del paesaggio dell'intero territorio regionale.

Il PPR, costituendosi come quadro di riferimento per la tutela e la valorizzazione del paesaggio regionale, contiene misure di coordinamento e indirizzi per tutti gli strumenti di pianificazione territoriale provinciale e di settore.

Il PPR riconosce i contenuti dei piani paesaggistici regionali e provinciali approvati e tra questi il Piano Paesistico fascia lago di San Maurizio d'Opaglio approvato con D.C.R. n. 220-2997 del 29.1.2002.

Il PPR articola il territorio regionale in ambiti (AP) e unità (UP) di paesaggio e specificatamente per quanto attiene il territorio del Comune di San Maurizio d'Opaglio questo risulta inquadrato come segue:

AP n. 14 "Lago d'Orta" (v. grafico)

UP n. 1404 "dai Castelli Cusiani alle due Quarne"



Nella descrizione dell'ambito n. 14 il PPR individua l'area meridionale del lago come caratterizzata dalle aree industriali di San Maurizio d'Opaglio e Pognò, insediamento sviluppatosi in modo intensivo negli anni recenti.

Tra i **fattori strutturanti** d'ambito che interessano il territorio di San Maurizio d'Opaglio:

- presenza morfogenetica del lago diversificato tra sponda orientale e occidentale;
- sistema stradale storico che collega al passo della Colma

Tra i **fattori caratterizzanti** d'ambito che interessano il territorio di San Maurizio d'Opaglio:

- sistema insediativo diffuso della costa occidentale;
- sistema degli attracchi lacustri;

Tra i **fattori qualificanti** d'ambito che interessano il territorio di San Maurizio d'Opaglio:

- oratorio di San Maurizio d'Opaglio;

Nel paragrafo dedicato alle **dinamiche in atto** che interessano l'ambito interessano il territorio di San Maurizio d'Opaglio:

- sviluppo di insediamento disperso in prossimità dei nuclei industriali legati alle rubinetterie;
- edificazione recente e infrastrutturazione nei pressi delle borgate che costituivano l'antica area di San Maurizio d'Opaglio (in special modo la zona di Alpiolo);
- processi di abbandono delle superfici agricole con rinaturalizzazione spontanea ed invasione di specie forestali arboree ed arbustive.

Il PPR individua tra gli **indirizzi e gli orientamenti strategici**:

- recupero mirato dei percorsi storici che consentano una fruizione completa della fascia litoranea;
- contenimento dello sviluppo dell'abitato diffuso, soprattutto nella fascia litoranea occidentale, o definizione di standard edilizi rigorosi;
- riqualificazione/riconversione degli insediamenti industriali esistenti, pianificazione specifica in rapporto alle aree di maggiore pressione e velocità di trasformazione;
- attenzione alle componenti infrastrutturali e stilistiche in termini di interventi localizzativi alla scala urbana (parcheggi, svincoli, rotonde);
- gestione attiva, multifunzionale e sostenibile delle superfici forestali.

Valutazioni di compatibilità

Si ritiene che la variante proposta si ponga in coerenza con i principi e le finalità perseguite dallo strumento di programmazione esaminato nel presente paragrafo.

Si rinvia a tale proposito al documento allegato B alla presente relazione dal titolo "Verifica coerenza PPR 2017", ove per ogni singolo intervento vengono operate le verifiche di coerenza ai sensi dell'art 46 c.9 delle NdA del PPR.

5.3 PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE (PTP)

Il Piano Territoriale Provinciale (P.T.P.) della Provincia di Novara è stato approvato con D.C.R. n. 383-28587 del 5 ottobre 2004.

Le tematiche in esso trattate relative al territorio del Comune di San Maurizio d'Opaglio, con riferimenti all'articolato delle Norme di Attuazione del PTP, riguardano:

CARATTERI TERRITORIALI E PAESISTICI (Tavola A)

- Art. 2.4 – aree di rilevante valore naturalistico
- Art. 2.6 – ambiti di elevata qualità paesistica sottoposti a piano paesistico regionale e provinciale
- Art.2.8 sistema del verde provinciale – rete ecologica- misure di salvaguardia sul territorio interessato (Valle del Torrente Scarpia);
- Art.2.11 itinerari e percorsi di fruizione del paesaggio e del patrimonio storico;
- Art. 2.15 beni di caratterizzazione;

INDIRIZZI DI GOVERNO DEL TERRITORIO (Tavola B)

- Art.4.2 indirizzi di governo del territorio “aree di concentrazione di insediamenti produttivi da confermare, riqualificare, sviluppare”
- Art.4.11 indirizzi di governo del territorio “aree di concentrazione di insediamenti e servizi turistici in presenza di elevati valori ambientali”
- Art.4.13 indirizzi di governo del territorio “aree di controllo degli effetti ambientali e paesaggistici dello sviluppo insediativo residenziale”;

INFRASTRUTTURE E RETE PER LA MOBILITA' (Tavola C)

- Art. 5.4 percorso di connessione alla rete autostradale di aree urbane e produttive.

Rispetto ai temi sopra enunciati si propone di seguito la trattazione degli argomenti che interessano il territorio comunale.

1. Patrimonio storico – culturale e paesaggistico

1.1 Centri storici e nuclei minori

Si fornisce di seguito l'elenco dei nuclei individuati, suddivisi per categorie di individuazione con riferimento anche agli strumenti di programmazione sovra comunali.

Per ciascuno di essi viene indicato se la variante ne conferma il perimetro rispetto al Piano vigente o se questo subisce delle proposte di modifica.

1. Centri storici di media rilevanza regionale individuati dal P.T.R. art.16
Non presenti
2. Centri storici di rilevanza d'ambito individuati dal P.T.P. art.2.14
Non presenti
3. Nuclei minori di antica formazione individuati dal P.R.G. ex art.24 L.R. 56/77
 - 3.1 San Maurizio
 - 3.2 Briallo
 - 3.3 Niverate
 - 3.4 Baritto
 - 3.5 Opagliolo Sopra
 - 3.6 Alpiolo
 - 3.7 Bonetto
 - 3.8 Sazza
 - 3.9 Lagna – compresa nell'ambito della perimetrazione del Piano Paesistico

3.10 Pascolo – compresa nell'ambito della perimetrazione del Piano Paesistico

1.2 Beni paesaggistici

Nell'ambito del territorio comunale sono presenti le seguenti tipologie di vincolo:

- le zone assoggettate a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.157 del D.Lgs. 42/2004 relative a provvedimenti e atti emessi ai sensi della normativa previgente:
D.M. 25 febbraio 1974 - D.M. 1 agosto 1985 "c.d. galassini"
- le aree tutelate per legge ai sensi dell'art.142 del D.Lgs. 42/2004 riguardanti, con riferimento all'elenco di cui al comma 1 della citata disposizione, le seguenti lettere:
 - b) i territori contermini ai laghi compresi in una fascia di profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;
 - c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;
 - g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227;
 - h) le zone gravate da usi civici;
 - m) le zone di interesse archeologico.

L'identificazione dei beni di cui al primo punto trova riscontro nella delimitazione operata dal Ministero in sede di emanazione del Decreto di vincolo e riguarda la porzione di territorio comunale posta tra la strada provinciale e il lago.

Nel caso invece delle aree tutelate per legge la identificazione avviene con le seguenti modalità:

- per le aree di cui al punto b) "i territori contermini ai laghi....." la fascia sponale di 300 metri coincide con la delimitazione del Piano Paesistico fascia lago formato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 20/1989 e approvato con D.C.R. n. 220-2997 del 29.1.2002);
- per le aree di cui al punto c) "i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua....." il riferimento è quello dell'elenco delle acque pubbliche approvato ai sensi del R.D. 1775/1933.
In detto elenco compare per il territorio del Comune di San Maurizio d'Opaglio, il seguente corso d'acqua:
n. 391 Torrente Lagna e Scarpia immissario del Lago d'Orta
- per le aree di cui al punto g) "i territori coperti da foreste e da boschi....." la individuazione dovrà avvenire sulla base della disciplina nazionale - D.Lgs. 18 maggio 2001 n.227 - e regionale - L.R. 10 febbraio 2009 n. 4 – in materia.
- per le aree di cui al punto h) "le zone gravate da usi civici" l'individuazione è stata operata sulla base del provvedimento del commissario per la liquidazione degli usi civici fatta propria dall'Amministrazione comunale con delibera del Consiglio Comunale n. 40 del 24.10.2002.
- per le aree di cui al punto m) "zone di interesse archeologico" vengono confermate le aree già individuate dal vigente P.R.G.C. localizzate sul terrazzo della frazione Opagliolo come individuate dal piano Paesistico Regionale.

1.3 Beni culturali - architettonici

1. Beni architettonici sottoposti a dichiarazione di interesse culturale
Non presenti
2. Emergenze storico-architettoniche individuate dal P.T.P. art. 2.15
Non presenti
3. Beni di riferimento territoriale individuati dal P.T.P. art. 2.15
Non presenti
4. Beni diffusi di caratterizzazione individuati dal P.T.P. art.2.15
 - 4.1 Palazzo Bettoia di Opagliolo
 - 4.2 Villa Castelnuovo

2. patrimonio naturale in relazione anche agli aspetti paesistici

L'argomento trattato nel presente paragrafo fa riferimento a seguenti punti delle Norme di Attuazione del P.T.P.:

Art. 2.4 – sistema delle aree di rilevante valore naturalistico di livello Regionale e Provinciale;

Art.2.8 sistema del verde provinciale – rete ecologica - misure di salvaguardia sul territorio interessato (Valle del Torrente Scarpia - Lagna);

Art.2.11 rete degli itinerari e dei percorsi di fruizione del paesaggio e del patrimonio storico;

2.1 Aree di valore naturalistico

Il P.T.P. persegue l'obiettivo di individuare e tutelare le aree di riconosciuta valenza naturalistica e paesistica al fine di integrare i capisaldi della rete ecologica disciplinata dall'art. 2.8 delle Norme di Attuazione e, per quanto attiene il territorio comunale, illustrata al paragrafo successivo.

L'ambito territoriale comunale interessato da tale individuazione, riguarda la zona montana posta nella parte estrema occidentale del territorio, a ridosso della frazione Briallo. Esso è costituito dalle estreme propaggini del versante orientale del Monte Avigno sulla sponda sinistra del Torrente Scarpia. Risulta compresa nell'ambito individuato l'ampia area di proprietà comunale della cosiddetta "ex polveriera".

2.2 Sistema del verde provinciale – rete ecologica

Il P.T.P. individua nella costruzione della rete ecologica provinciale una delle strutture guida per la tutela/riqualificazione del paesaggio e dell'ambiente e per la garanzia di uno sviluppo compatibile del territorio.

Il territorio comunale è interessato dal sistema della rete ecologica provinciale lungo il corso del Torrente Scarpia – Lagna, che attraversa l'intero territorio comunale da ovest a est fino alla foce a lago in prossimità dell'abitato della frazione Lagna.

La fascia territoriale interessata è individuata nella tavola A) del P.T.P.

Gli indirizzi per la realizzazione e la gestione della rete ecologica, estesa all'intero territorio provinciale, saranno contenuti in un progetto di rilievo provinciale da redigere ai sensi dell'art.8 della L.R. 56/77 e s.m.i..

Alla pianificazione comunale viene demandato il recepimento delle indicazioni cartografiche del PTP e una disciplina normativa di salvaguardia dei luoghi nella prospettiva degli obiettivi sopra espressi.

2.3 Tracciati di fruizione del paesaggio e del patrimonio storico

Il PTP individua itinerari stradali e percorsi pedonali particolarmente significativi ai fini della percezione visiva che da questi si può godere sul paesaggio e sul patrimonio storico-culturale presente sul territorio (Tavola A e art.2.11 N.T.A. del PTP).

Il Comune di San Maurizio d'Opaglio è attraversato da sud a nord:

- da un itinerario stradale, che coincide con la strada provinciale che collega il centro abitato di Pogno con l'abitato di Alzo, frazione del Comune di Pella, per proseguire in posizione elevata lungo tutta la sponda occidentale del lago;
- da un percorso pedonale che: provenendo da sud, dal Comune di Gozzano, percorre l'intera sponda del lago, per proseguire dopo la frazione Lagna, verso il centro abitato di Pella. Il percorso esistente, in buona parte a fruizione ciclo-pedonale, risulta di grande suggestione per le vedute verso il lago, e attraversa aree pubbliche di interesse paesaggistico e di fruizione dello specchio lacustre.

Il PTP demanda alla pianificazione comunale la salvaguardia dei tracciati individuati, nella loro valenza percettiva delle bellezze paesaggistiche e storico-culturali, proponendo eventuali varianti e affinamenti di tracciato, ferma restando la loro continuità nello spirito degli obiettivi che si intendono conseguire.

La presente variante non propone interventi che possano interferire con le visuali fruibili dai tracciati sopra descritti.

3. indirizzi di governo del territorio

- Art.4.2 indirizzi di governo del territorio “aree di concentrazione di insediamenti produttivi da confermare, riqualificare, sviluppare”
- Art.4.11 indirizzi di governo del territorio “aree di concentrazione di insediamenti e servizi turistici in presenza di elevati valori ambientali”
- Art.4.13 indirizzi di governo del territorio “aree di controllo degli effetti ambientali e paesaggistici dello sviluppo insediativo residenziale”;

3.1 aree di concentrazione di insediamenti produttivi

Il PTP si pone l'obiettivo: di promuovere la concentrazione degli insediamenti e la riqualificazione delle aree destinate alla localizzazione delle attività produttive, di realizzare economie di aggregazione dei servizi e di riordinare e razionalizzare gli insediamenti e le reti infrastrutturali.

Nel territorio comunale rientra in questa tipologia di aree la zona sviluppata in anni recenti attraverso un Piano Insediamenti Produttivi a confine con il Comune di Pogno.

La presente variante non propone interventi in tale ambito territoriale.

3.2 aree di concentrazione di insediamenti e servizi turistici

Il PTP si pone l'obiettivo di realizzare condizioni di equilibrio tra lo sviluppo delle funzioni turistiche e del tempo libero e la tutela della qualità ambientale.

La porzione di territorio interessata coincide con quella della fascia a lago interessata dal Piano Paesistico Regionale approvato con D.C.R. n. 220-2997 del 29.1.2002.

La presente variante non propone interventi in tale ambito territoriale.

3.3 effetti ambientali e paesaggistici dello sviluppo insediativo residenziale

Il PTP si pone l'obiettivo di conservare i caratteri ambientali e paesistici delle aree attraverso la verifica preventiva della compatibilità ambientale di eventuali nuovi insediamenti.

Gran parte del territorio comunale compreso tra il nucleo storico del capoluogo e il limite del Piano Paesistico fascia lago, già sottoposto a vincolo di tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 42/2004, è assoggettato a misure di controllo degli effetti ambientali e paesaggistici dello sviluppo insediativo residenziale ai sensi dell'art. 4.13 delle Norme di Attuazione del PTP.

Gli indirizzi proposti dalla programmazione provinciale sono volti a mettere in atto misure di controllo preventivo degli effetti derivanti dalla individuazione di aree di completamento e di nuovo impianto residenziale.

4. Valutazioni di compatibilità

Si ritiene che la variante proposta si ponga in coerenza con i principi e le finalità perseguite dallo strumento di programmazione esaminato nel presente paragrafo.

6. COMPATIBILITA' RISPETTO AL RISCHIO IDROGEOLOGICO

Con riferimento alla "Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", contenuta nella variante strutturale di adeguamento al P.A.I. approvata con DGR n. 22-5428 del 05.03.2007, le porzioni di territorio oggetto della presente variante risultano collocate in classe di rischio I (intervento n.2) e IIa (interventi n.1 e 3) e pertanto idonei alla utilizzazione urbanistica individuata.

Classe	Simbolo	VALUTAZIONE DEL RISCHIO GEOLOGICO IN RELAZIONE ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA							IDONEITA' ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA
		PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA		Possibilità di eliminazione o minimizzazione del rischio sulle aree urbanizzate o del rischio potenziale connesso con nuove urbanizzazioni				Condizioni per l'utilizzazione	
		Agente geomorfologico prevalente	Valutazione di pericolosità	Presenza di edificazioni con vulnerabilità e valutazione del rischio in atto	Attraverso interventi globali (Piani di Risanco idrogeologici)	Attraverso il controllo e la manutenzione periodica delle opere di difesa esistenti	Attraverso interventi locali di risanamento		
I		Porzioni del territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici sia privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/88							
	I	Aree sulle quali non sono stati evidenziati particolari pericoli o non sono presenti condizioni geotecniche penalizzanti	Pericolosità irrilevante	Aree sia inedificate che edificate senza particolari problematiche geologiche. Rischio irrilevante	Non necessari	Non necessari	Non necessari	Non necessari	Nessuna particolare condizione salvo il rispetto del D.M. 11/03/88
II		Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione e il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 11/03/88 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intero significativo circostante							
	IIA	Aree protettive o moderatamente acclivi con terreni a caratteristiche geotecniche scadenti e variabili o materiali di riporto arenacei non ben definiti, con locali difficoltà di drenaggio	Pericolosità moderata	Aree sia inedificate che edificate con locali problematiche geologiche. Rischio moderato	Non necessari	Non necessari	Di norma non necessari	Necessario per quanto concerne le nuove edificazioni	Condizionata al rispetto delle norme tecniche illustrate nelle N.T.A. con particolare riferimento agli aspetti geotecnici delle fondazioni e problemi di drenaggio

La tavola n. 6g: "Carta di sintesi della pericolosità morfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", non risulta oggetto di modifica con la presente variante.

7. COMPATIBILITA' AMBIENTALE

La presente variante parziale, predisposta ai sensi del comma 5 dell'art. 17 L.R. 56/77 e s.m.i., risulta assoggettata alla procedura di VAS in quanto non ricompresa nelle fattispecie escluse indicate al comma 9 del medesimo art.17.

La procedura di VAS, operata dal Comune in modo integrato con la procedura di approvazione ai sensi del comma 11 del medesimo art.17, prevede una preliminare fase di verifica di assoggettabilità.

A tale proposito è stato redatto, contestualmente al Progetto Preliminare, il Documento Preliminare di cui alla lettera a) del c.4 dell'art. 3bis L.R. 56/77 s.m.i. al fine di attivare la procedura di verifica di assoggettabilità.

8. COMPATIBILIA' CON IL PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA

Fermi restando gli obblighi derivanti dai disposti dell'art. 8 della legge 16/10/1995 n. 447 e dell'art. 11 della legge regionale 2010/2000 n. 52, relativamente alla valutazione dell'impatto acustico da parte di alcune tipologie di attività preliminarmente al rilascio dei titoli abilitativi edilizi e/o di esercizio delle attività medesime, si forniscono di seguito dettagli sul livello di compatibilità tra le indicazioni urbanistiche introdotte con la presente variante (aree oggetto di nuova previsione o di trasformazione) e il piano di Classificazione Acustica approvato ai sensi della L.R. 25.10.2000 n. 52 con DCC n. 56 del 30.9.2004 modificato con DCC n. 34 del 30.8.2005.

n.	destinazione urbanistica		classificazione acustica vigente	giudizio compatibilità
	vigente	variante		
1	PC	PC	IV	compatibile
2	PC-RE-RC-S	PC-S	IV-III	compatibile
3	PC-H	PC	V	compatibile

Legenda colonne 2 e 3

RE – aree residenziali esistenti

RC – aree residenziali di completamento

PC - aree produttive artigianali-industriali di riordino e di completamento

S – aree per attrezzature pubbliche

H – aree agricole

Non essendo presenti casi di incompatibilità non risulta necessario alcun adeguamento del Piano di Zonizzazione Acustica.

9. CONSUMO DI SUOLO

Gli interventi previsti nella presente variante non determinano incrementi di consumo di suolo con riferimento all'art. 31 del P.T.R. approvato con D.C.R. n. 122-29783 del 21.7.2011, in quanto trattasi di interventi localizzati all'interno del centro e dei nuclei abitati come delimitati ai sensi dell'art.12 c. 5bis della L.R. 56/77 e s.m.i.

10. VINCOLI PREORDINATI ALL'ESPROPRIAZIONE

Con l'entrata in vigore della disciplina sulle espropriazioni, introdotta con il "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità" approvato con D.P.R. 8.6.2001 n. 327 entrato in vigore il 30.6.2003, all'art. 39 si è data soluzione alla questione sollevata dalla Corte Costituzionale con sentenza n. 179 del 20.5.1999 in ordine alla necessità di indennizzo ai privati proprietari per i vincoli urbanistici preordinati all'espropriazione, in caso di loro reiterazione alla scadenza del quinquennio stabilito dall'art. 2 della legge 19.11.1968 n. 1187.

Nello specifico la materia risulta ora regolamentata dall'art. 39 del D.P.R. 8.6.2001 n. 327, che stabilisce le modalità di indennizzo per l'espropriazione di valore dell'area in caso di reiterazione del vincolo urbanistico.

La presente variante non prevede la reiterazione di vincoli preordinati all'espropriazione, se non quello presente sull'area compresa nell'intervento n.2 necessaria alla verifica degli

standard connessi al previsto ampliamento dell'insediamento produttivo ai sensi dell'art.21, co.1 n.2 della LUR.

11. TIPOLOGIA DELLA VARIANTE

La variante proposta rientra nella fattispecie prevista dal comma 5 dell'art.17 della L.R. 56/77 e s.m.i. (varianti parziali) in quanto:

- a) non modifica l'impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione;
- b) non modifica in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non genera statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale;
- c) non riduce la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi di cui alla presente legge;
- d) non aumenta la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, oltre i valori minimi previsti dalla presente legge;
- e) non incrementa la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente in misura superiore al 4 per cento, nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, con un minimo di 500 metri quadrati di superficie utile lorda comunque ammessa; tali incrementi sono consentiti ad avvenuta attuazione di almeno il 70 per cento delle previsioni del PRG vigente relative ad aree di nuovo impianto e di completamento a destinazione residenziale; l'avvenuta attuazione è dimostrata conteggiando gli interventi realizzati e quelli già dotati di titolo abilitativo edilizio;
- f) non incrementa le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, in misura superiore al 8 per cento nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti;
- g) non incide sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificano la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente;
- h) non modifica gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.

Per le verifiche quantitative di cui alle lettere c) – d) – e) – f) si veda il precedente capitolo 4.

12. ELABORATI DELLA VARIANTE

Gli elaborati tecnici costitutivi della presente variante sono quelli previsti dall'art.14 della legge regionale 56/77 e s.m.i. e sono rappresentati dalla:

- Relazione illustrativa
che contiene in allegato:
 - A. Stralci Tavola 3C - Planimetria di Piano – usi del suolo (confronto vigente/ variante) scala 1:2.000;
 - B. Relazione verifica di coerenza con il PPR;
 - C. Planimetria urbanizzazioni primarie di rete;
- Norme di Attuazione (stralcio art.50)

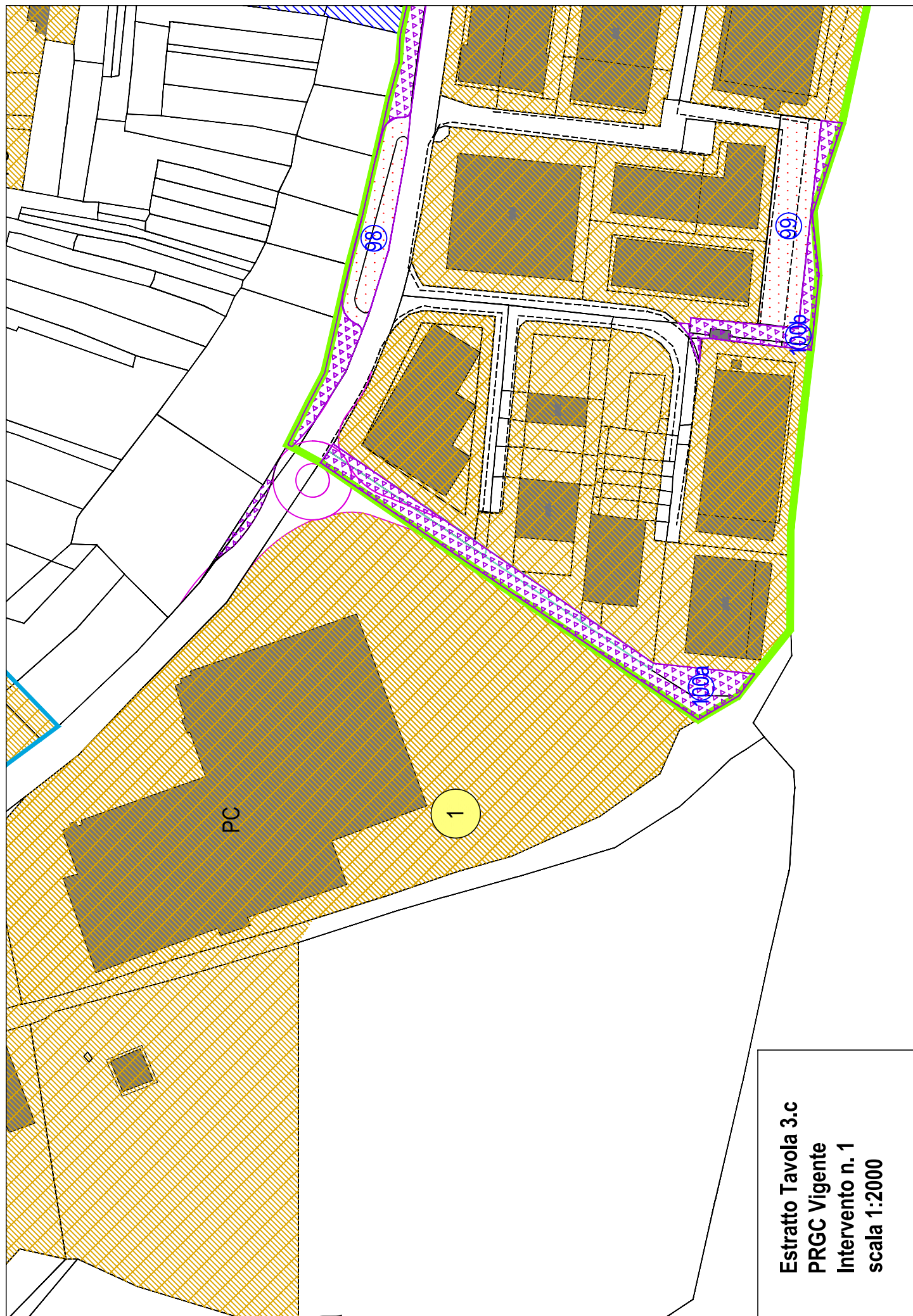
San Maurizio d'Opaglio, 3 giugno 2021

IL PROGETTISTA
(documento firmato digitalmente)

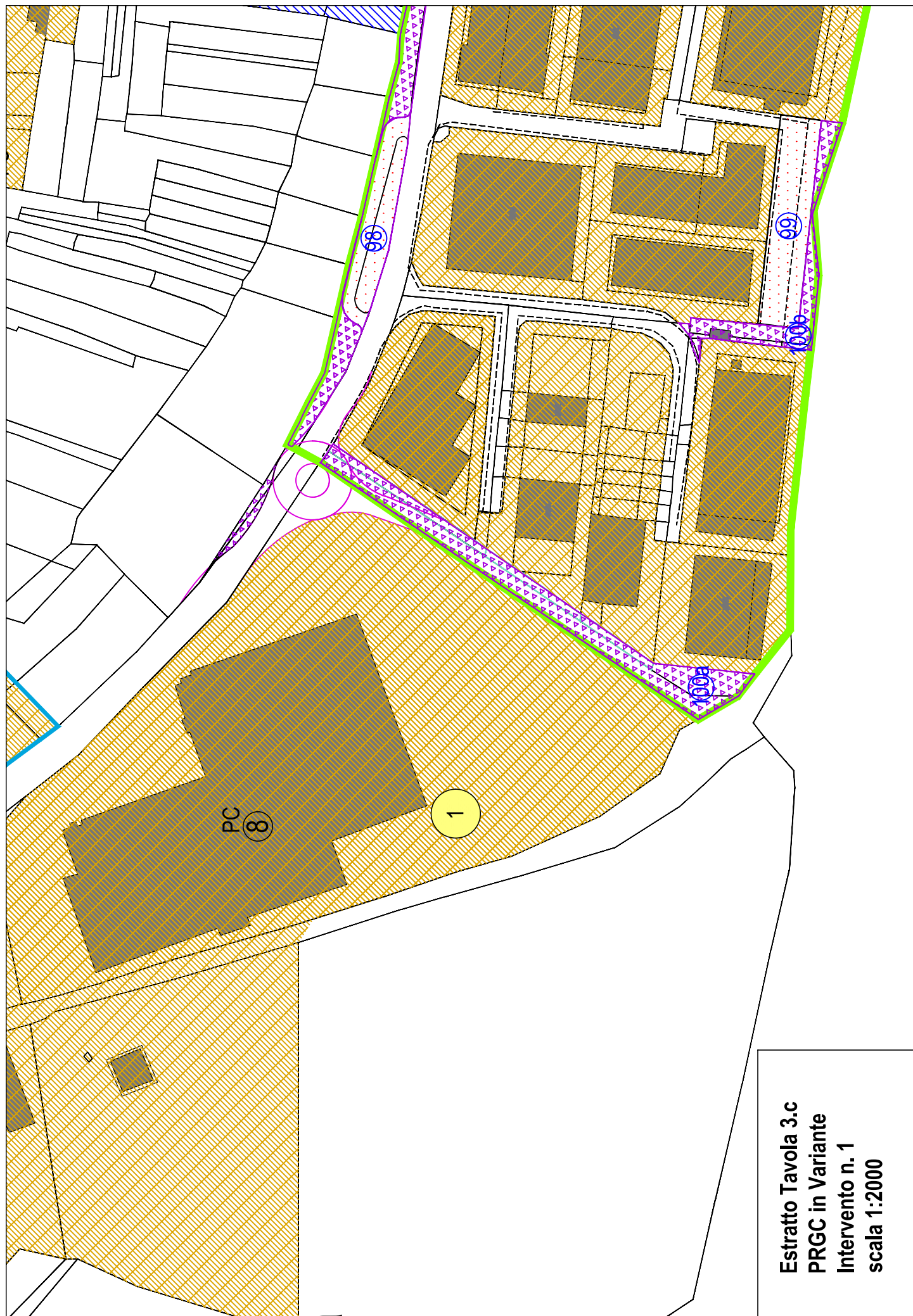
Allegato A
Estratti planimetrici Tavola 3c PRGC
confronto vigente / variante

Legenda

AREE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI	
	AREE DEGLI INSEDIAMENTI DI CARATTERE AMBIENTALE DOCUMENTARIO -RA-
	AREE RESIDENZIALI ESISTENTI -RE-
	AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO -RC-
	AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO -RI-
	AREE A VERDE PRIVATO VINCOLATO
AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE	
	AREE AGRICOLE -A-
	AREE PRODUTTIVE ARTIGIANALI - INDUSTRIALI DI COMPLETAMENTO -PC- AREE PRODUTTIVE ARTIGIANALI INDUSTRIALI DI COMPLETAMENTO AD ALTEZZA LIMITATA A m. 7,50 AREE SOGGETTE A CONVENZIONE 5 COMMA ART. 49 L.R.U.
	AREE PRODUTTIVE ARTIGIANALI - INDUSTRIALI ESISTENTI -PE-
	AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ESISTENTI E DI NUOVO IMPIANTO A DESTINAZIONI MISTE -PM-
	AREE ARTIGIANALI - INDUSTRIALI DI NUOVO IMPIANTO -PI-
	AREE COMMERCIALI DI COMPLETAMENTO -COM-
AREE PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE A LIVELLO COMUNALE	
	AREE PER L'ISTRUZIONE -SI- A = ASILO NIDO MA = SCUOLA MATERNA SE = SC. ELEMENTARE SM = SC. MEDIA
	AREE ED EDIFICI PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE -SC- AS = ASSISTENZIALI R = RELIGIOSE CL = CULTURALI SA = SANITARIE M = AMMINISTRATIVE A = ANNUNARIE SO = SOCIALI C = CIMITERO
	AREE PER SPAZI PUBBLICI A PARCO, PER IL GIOCO E LO SPORT -SV-
	AREE PER PARCHI PUBBLICI ATTREZZATI -SG-
	AREE PER SPAZI DI SOSTA E PARCHEGGIO -SP- P = SOSTA E PARCHEGGIO A = AUTOMESSE N = POSTI MACCH. S = SUPERFICIE
	AREE PER ATTREZZATURE AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI -SS-
	AREE PER ATTREZZATURA PORTUALE -ST-
AREE PER ATTREZZATURE TECNOLOGICHE	
	AREE PER ATTREZZATURE TECNOLOGICHE -F- A = OPERE DI PRESA ACQUE E = ENEL M = CABINA METANO D = DEPURATORE S = SIP
AREE PER ATTIVITA' TURISTICHE E RICETTIVE	
	AREE TURISTICHE ESISTENTI DI COMPLETAMENTO -TA-
	AREE PER INSEDIAMENTI COMMERCIALI - TERZIARI DI NUOVO IMPIANTO CONNESSE ALL'ATTIVITA' NAUTICA -TN-
	AREE PRODUTTIVE TURISTICHE DI NUOVO IMPIANTO -ALBERGHIERE -TI-

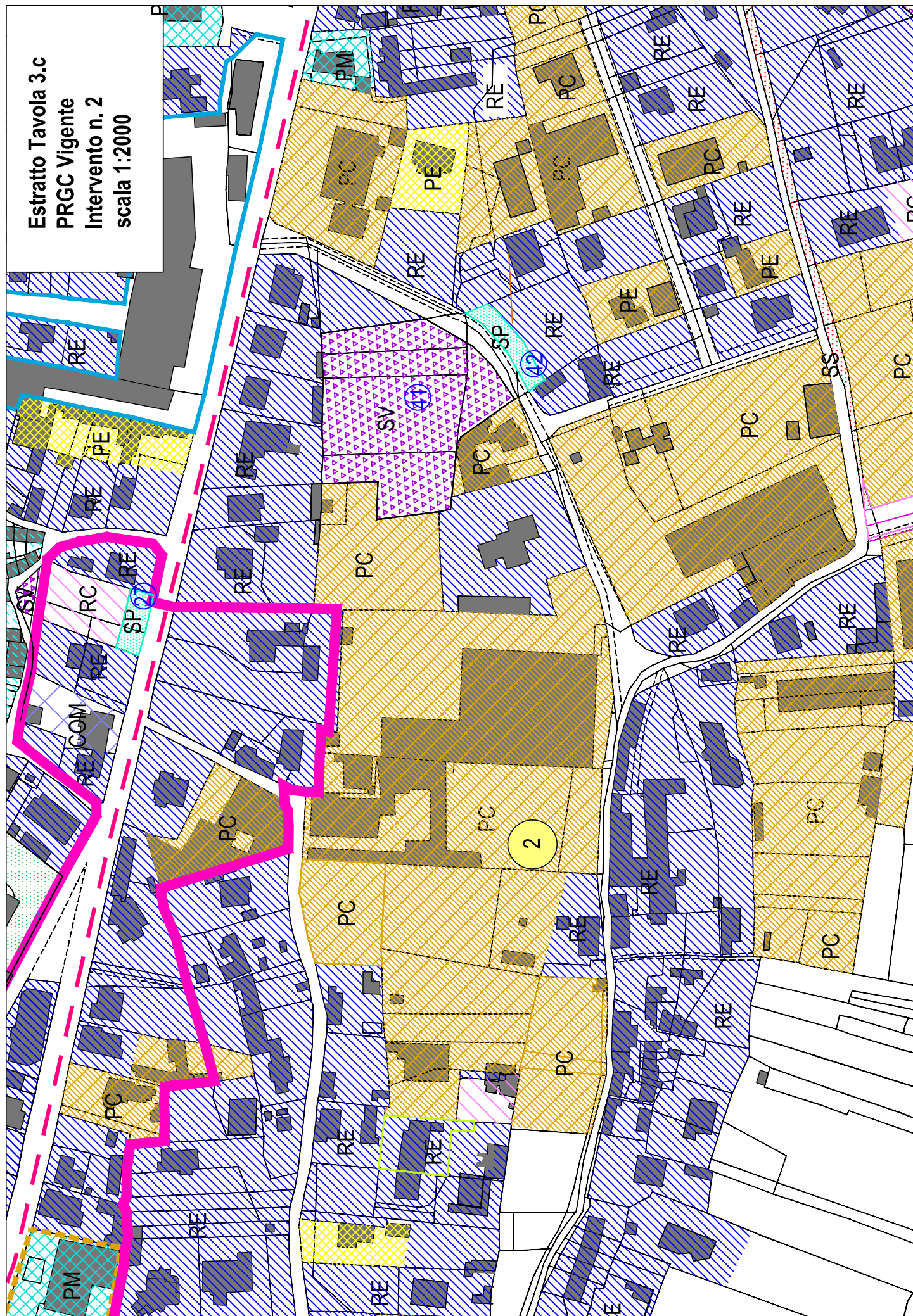


Estratto Tavola 3.c
PRGC Vigente
Intervento n. 1
scala 1:2000

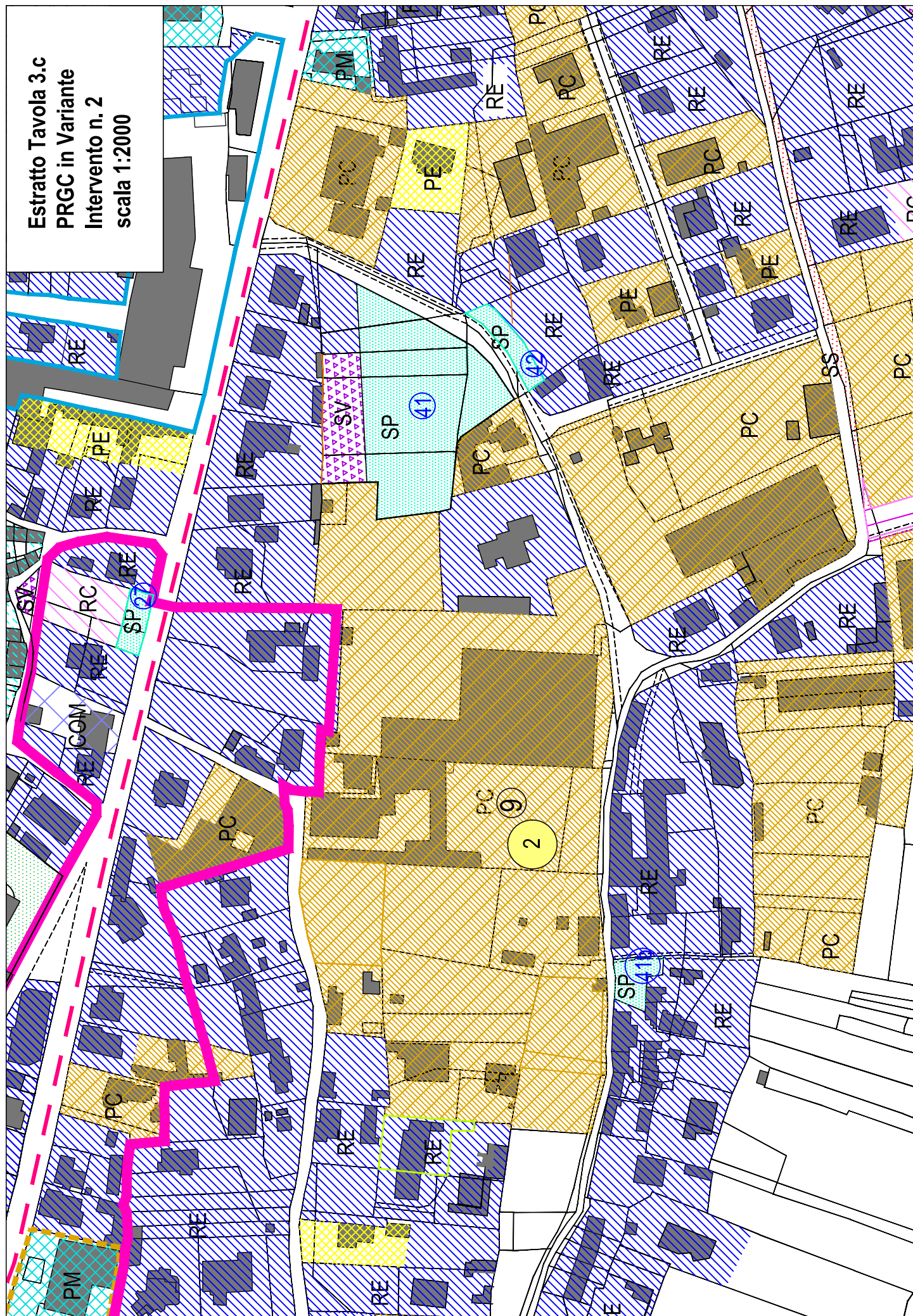


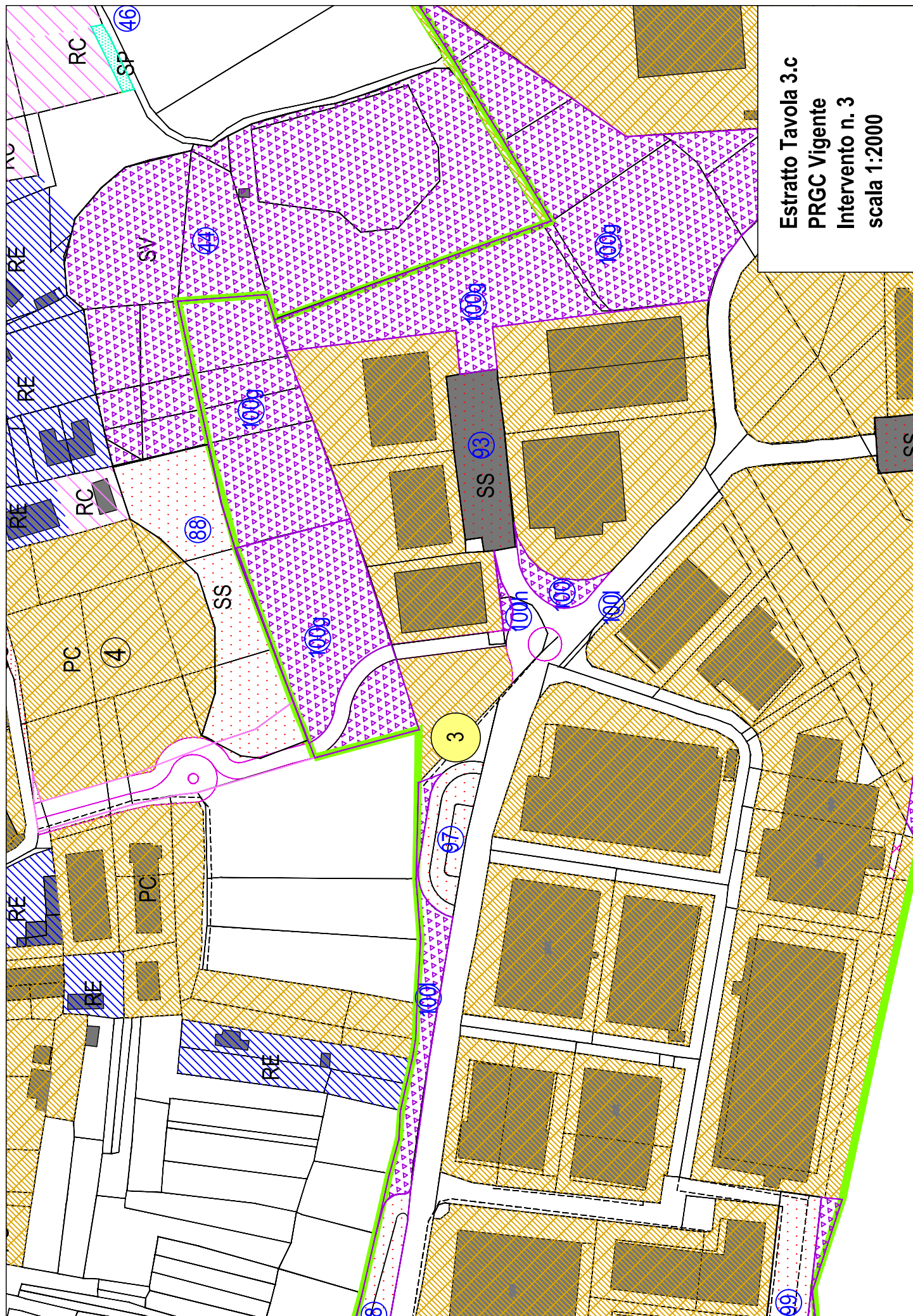
Estratto Tavola 3.c
PRGC in Variante
Intervento n. 1
scala 1:2000

Estratto Tavola 3.c
PRGC Vigente
Intervento n. 2
scala 1:2000

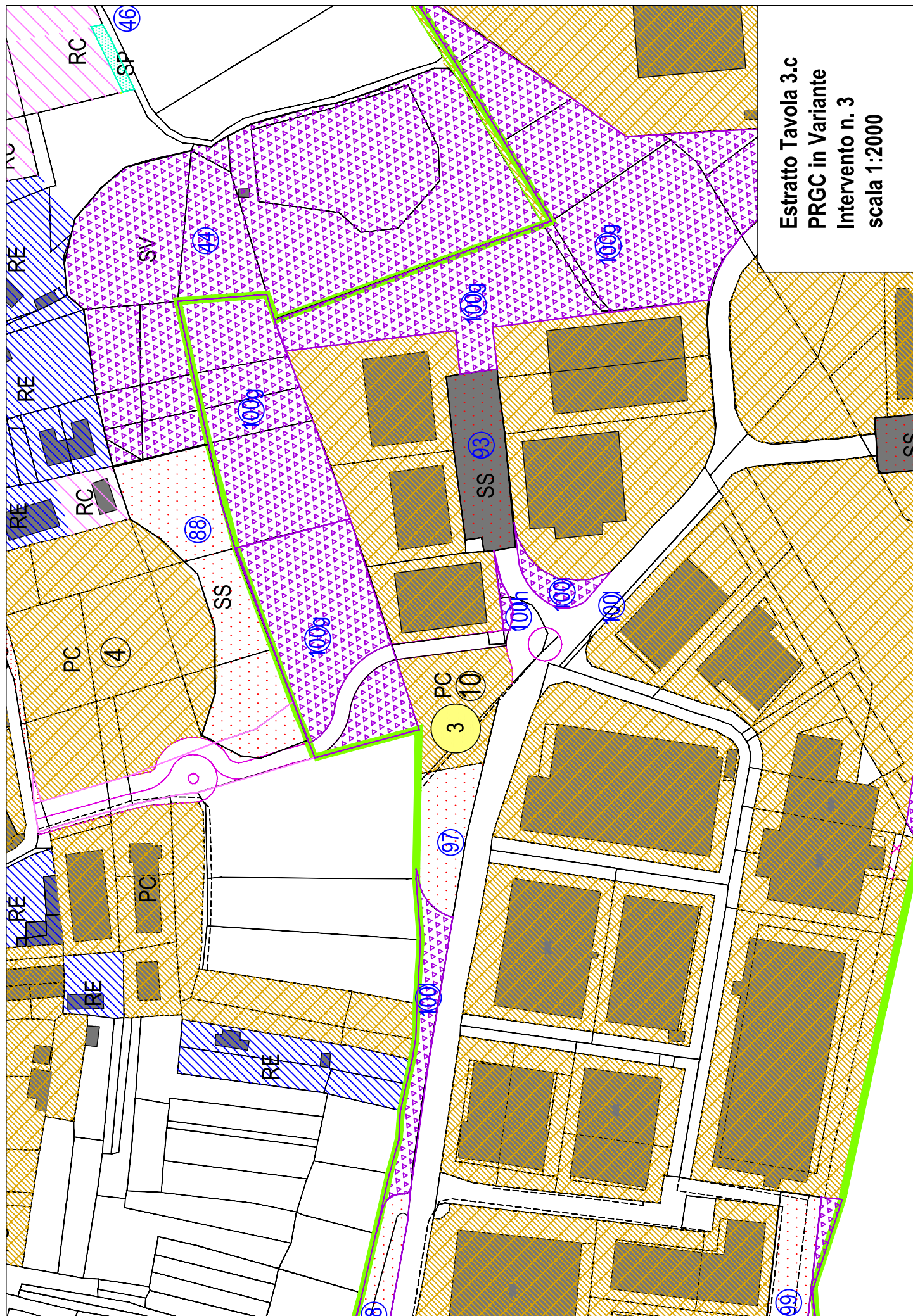


Estratto Tavola 3.c
PRGC in Variante
Intervento n. 2
scala 1:2000





Estratto Tavola 3.c
PRGC Vigente
Intervento n. 3
scala 1:2000



Estratto Tavola 3.c
PRGC in Variante
Intervento n. 3
scala 1:2000

Allegato B
Verifica Coerenza PPR

INTERVENTO n. 1

Oggetto della variante: modifica normativa (art.50 NdA) variazione parametro altezza massima per realizzazione magazzino automatizzato

Verifica coerenza Piano Paesaggistico Regionale approvato con DCR n. 233-35836 del 3.10.2017
<u>Tavola P2 – Beni paesaggistici</u>

<u>Tavola P4 – Componenti paesaggistiche</u>
Luoghi di villeggiatura e centri di loisir SS71 – tutta la conca del lago (art.26) Morfologie insediativa m.i.5 insediamenti specialistici organizzati (art.37)



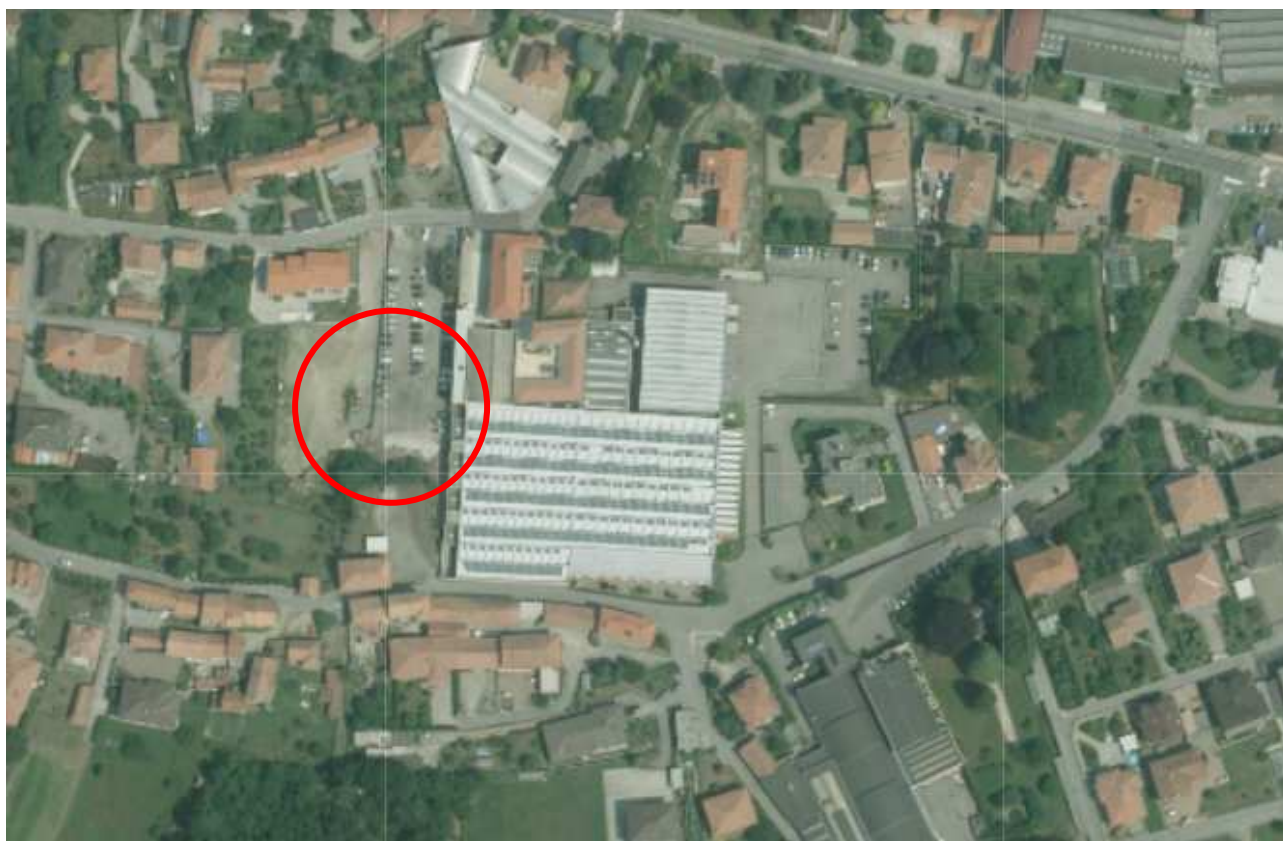
fonte: geoportale Regione Piemonte Ortofoto AGEA 2015

INTERVENTO n. 2

Oggetto della variante: ampliamento area produttiva esistente di riordino e completamento, su aree con destinazione urbanistica residenziale

Verifica coerenza Piano Paesaggistico Regionale approvato con DCR n. 233-35836 del 3.10.2017
<u>Tavola P2 – Beni paesaggistici</u>

<u>Tavola P4 – Componenti paesaggistiche</u>
Luoghi di villeggiatura e centri di loisir SS71 – tutta la conca del lago (art.26) Morfologie insediativa m.i.3 tessuti urbani esterni ai centri (art.35)



INTERVENTO n. 3

Oggetto della variante: ampliamento area produttiva esistente di riordino e completamento, su aree con destinazione urbanistica agricola

Verifica coerenza Piano Paesaggistico Regionale approvato con DCR n. 233-35836 del 3.10.2017
<u>Tavola P2 – Beni paesaggistici</u>

<u>Tavola P4 – Componenti paesaggistiche</u>
Luoghi di villeggiatura e centri di loisir SS71 – tutta la conca del lago (art.26) Morfologie insediativa m.i.5 insediamenti specialistici organizzati (art.37)



ALLEGATO B

***Verifica del rispetto del Piano paesaggistico regionale (Ppr) da parte delle varianti
agli strumenti urbanistici che non costituiscono variante di adeguamento
(articolo 11 e articolo 13 del Regolamento)***

3.1 Tabella di raffronto tra le norme del Ppr e le previsioni delle varianti agli strumenti urbanistici

(La compilazione rispetto agli specifici articoli e commi delle NdA è necessaria unicamente qualora il contenuto della variante interessi gli aspetti da essi disciplinati)

**RAFFRONTO TRA LE NORME DI ATTUAZIONE DEL PPR
E LE PREVISIONI DELLA VARIANTE**

Articolo 26. Ville, giardini e parchi, aree ed impianti per il loisir e il turismo

Nella Tav. P4 sono rappresentati:

- sistemi di ville, giardini e parchi (tema puntuale costituito da 767 elementi, concentrati particolarmente sulle rive del Lago Maggiore, Lago d'Orta, areali pedemontani e collina di Torino);
- luoghi di villeggiatura e centri di loisir (tema areale costituito da 171 elementi, localizzati prevalentemente nell'area montana e nelle fasce lacuali);
- infrastrutture e attrezzature turistiche per la montagna (tema areale costituito da 62 elementi).

Nella Tav. P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici, prima parte, sono rappresentati i beni tutelati ai sensi dell'art. 136, comma 1, lett. b. del d.lgs. 42/2004.

Direttive

comma 3

I piani locali, fatto salvo quanto disposto dalla Parte seconda del Codice, stabiliscono normative rispettando i seguenti principi:

a. tutela e valorizzazione:

- delle aree e degli elementi concorrenti a definire i caratteri identitari e storici dei luoghi;
- dei luoghi a valenza turistica con particolare attenzione al mantenimento delle strutture storiche di fruizione della montagna e della rete sentieristica;
- dei complessi architettonici, delle costruzioni pertinenziali di servizio, dei giardini e parchi e degli spazi aperti di connessione.

a. restauro delle architetture, dei giardini e dei parchi, con interventi volti al mantenimento delle testimonianze storiche e della loro leggibilità, utilizzo e riuso appropriato e coerente con i caratteri tipologici della preesistenza;

b. rispetto dei caratteri architettonici e stilistici propri del complesso e delle relazioni visive e funzionali fra gli edifici e i giardini e i parchi storici di pertinenza;

c. rispetto delle viste d'insieme e delle emergenze dei complessi in oggetto, per quanto tradizionalmente leggibili da luoghi di alta frequentazione e in particolare dai percorsi e dai siti di cui al comma 2;

d. rispetto dell'impianto originario e delle interconnessioni tra complessi architettonici e corredi vegetali, con attenzione per:

- gli allineamenti e i profili altimetrici;
- gli aspetti tipologici, dei materiali e dei trattamenti di finitura e del colore;
- le relazioni tra corte, giardino e aree verdi progettate circostanti;
- la trama viaria locale, la rete di canalizzazioni irrigue e le acque di decorazione dei giardini;
- le assialità dei percorsi di accesso, il ruolo di quinta o di fondale di architetture costruite o di alberature;
- le recinzioni.

Gli interventi oggetto di variante riguardano, per i **n.1 e 3**, ambiti specialistici di insediamento produttivo organizzati da un progetto unitario e specificatamente un'area insediata mediante attuazione di un Piano Insediamenti Produttivi.

L'area è caratterizzata da una tipologia insediativa urbanisticamente organizzata lungo un asse stradale principale che dà accesso a tutti gli insediamenti in essere posti su entrambi i lati della strada.

Ancorchè l'ambito territoriale appartenente alla conca lacustre risulti interamente interessato dalla componente paesaggistica qui trattata, nello specifico non si riscontrano elementi riconducibili alle tipologie di beni attenzionati nelle direttive di cui al presente articolo.

Una valutazione maggiormente approfondita va operata sull'area di cui all'intervento **n.2**, riguardante un insediamento produttivo storicamente insediato in un ambito prevalentemente residenziale esterno comunque ai nuclei antichi.

Le Norme di Attuazione all'art.50, opportunamente integrate con la presente variante, introducono per gli insediamenti in argomento specifiche indicazioni tipologiche e formali che indirizzino la progettazione tenendo conto dei caratteri del contesto.

Più precisamente:

- gli interventi previsti saranno accompagnati da piantumazioni arboree e arbustive a mitigazione degli insediamenti. L'impiego del verde è finalizzato a schermare le nuove edificazioni verso l'esterno, rimarcando i confini dell'insediamento. La scelta delle essenze dovrà essere orientata verso specie autoctone;
- la progettazione dei nuovi volumi dovrà prevedere l'integrazione architettonica tra gli edifici presenti e quelli in progetto in modo da mantenere una continuità in termini di paesaggio urbano. In particolare si rinvia a quanto indicato nelle linee guida "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti" approvate con DGR n.30-13616 del 22.3.2010;
- il disegno delle facciate deve partire da schemi geometrici semplici e fare riferimento ad un abaco di elementi compositivi;
- preferire un disegno del coronamento che sottolinei la linearità della copertura;

Comune di San Maurizio d'Opaglio – variante parziale n. 10 al P.R.G.C.
Progetto Preliminare – Relazione Illustrativa
Allegato B - verifica coerenza PPR

	– preferire l'impiego di insegne e scritte pubblicitarie standardizzate sempre utilizzando la facciata come supporto;
<u>Prescrizioni</u> comma 4 Sulle ville, giardini e parchi individuati ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lettera b. e dell'articolo 157 del Codice e rappresentati nella Tavola P2 e nel Catalogo di cui all'articolo 4, comma 1, lettera c., al fine della loro conservazione e valorizzazione: a. sono consentiti, anche in relazione a una diversa destinazione d'uso compatibile con le caratteristiche del bene, esclusivamente interventi coerenti con le valenze storiche e paesaggistiche del sistema della villa, del giardino e del parco e delle sue componenti (architettoniche, vegetali, idriche, topografiche e ambientali), che non interferiscano con prospettive, visuali e allineamenti consolidati e siano comunque realizzati nel rispetto dei principi descritti al comma 3; b. è consentita la sola demolizione di parti, elementi o strutture estranei alle caratteristiche storico-tipologiche del complesso di recente realizzazione, individuati a seguito di idonei studi e/o elaborati tecnico-scientifici. Tali interventi per essere considerati ammissibili devono dimostrare, nella relazione paesaggistica di cui al DPCM 12 dicembre 2005, il rispetto del processo storico che ha caratterizzato il complesso, mediante una lettura storico critica comparata, ed essere supportati da approfonditi studi e ricerche volti a precisarne gli aspetti tipologici e architettonici, nonché le condizioni da rispettare per garantirne il corretto inserimento nel contesto interessato.	Non sono presenti beni individuati ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lettera b. e dell'articolo 157 del Codice sui quali risultino applicabili le misure prescrittive in argomento.

Comune di San Maurizio d'Opaglio – variante parziale n. 10 al P.R.G.C.
Progetto Preliminare – Relazione Illustrativa
Allegato B - verifica coerenza PPR

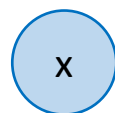
Articolo 35. Aree urbane consolidate (m.i. 1, 2, 3)	
m.i. 1: morfologie insediative urbane consolidate dei centri maggiori (prevalentemente nel centro in zone densamente costruite); m.i. 2: morfologie insediative urbane consolidate dei centri minori (prevalentemente nel centro in zone densamente costruite); m.i.3 : tessuti urbani esterni ai centri (costituito da zone compiutamente urbanizzate in continuum con m.i. 1 o 2.)	
Indirizzi comma 3 I piani locali garantiscono, anche in coerenza con l'articolo 24, comma 5: a. il potenziamento degli spazi a verde e delle loro connessioni con elementi vegetali esistenti, nonché il miglioramento della fruizione anche attraverso sistemi di mobilità sostenibile e di regolazione dell'accessibilità; b. il potenziamento della rete degli spazi pubblici, a partire da quelli riconosciuti storicamente, anche con la riorganizzazione del sistema dei servizi, delle funzioni centrali e dei luoghi destinati all'incontro, con il coinvolgimento delle aree verdi, la formazione di fronti e di segni di rilevanza urbana. comma 4 I piani locali disciplinano, con riferimento ai tessuti urbani esterni ai centri (m.i. 3), eventuali processi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 34 comma 5.	Interessa l'intervento n.2. Considerata la particolare collocazione dell'impianto produttivo trattato, storicamente insediato in un ambito a prevalente destinazione residenziale, la variante ha posto particolare attenzione alle tipologie costruttive e alla dotazione di aree a spazi pubblici, garantendone per queste ultime, un potenziamento e una connessione atti a favorire una fruibilità diffusa e non limitata al solo servizio dell'attività produttiva.
Direttive comma 5 I piani locali garantiscono il mantenimento e la valorizzazione del disegno originario d'impianto e degli elementi edilizi caratterizzanti, con particolare riferimento alle parti di città precedenti al 1950 connotate da trasformazioni urbanistiche a progetto unitario. Inoltre verificano e precisano la delimitazione delle aree interessate dalle m.i. 1, 2 e 3, tenendo conto anche dei seguenti parametri: a. presenza nelle carte IGM 1881-1924 della Carta Topografica d'Italia alla scala 1:25.000; b. dotazione di spazi pubblici fruibili con continuità per i centri dei nuclei maggiori; c. prevalenza di tipologie edilizie e di impianto di carattere extragricolo.	

Articolo 37. Insediamenti specialistici organizzati (m.i. 5)	
Insediamenti specialistici organizzati (aree urbanizzate per usi non residenziali). Originati prevalentemente ex novo a margine degli insediamenti urbani compatti, connesse al resto del territorio solo attraverso allacci infrastrutturali.	
Direttive comma 4 Per le aree di cui al comma 1 i piani territoriali provinciali e i piani locali stabiliscono disposizioni, tenendo conto dei seguenti criteri: a. sono ammissibili interventi di riuso, completamento e ampliamento in misura non eccedente al 20% della superficie utile lorda preesistente all'adozione del Ppr oppure, se in misura maggiore, subordinatamente alle seguenti condizioni: I. siano ricompresi in progetti estesi alla preesistenza e volti al perseguimento degli obiettivi di cui al comma 2; II. rientrino in un ridisegno complessivo dei margini, degli spazi pubblici, delle connessioni con il sistema viario, del verde e delle opere di urbanizzazione in genere, indirizzato a una maggiore continuità con i contesti urbani o rurali, alla conservazione dei varchi, nonché al contenimento e alla mitigazione degli impatti; b. eventuali nuove aree per insediamenti specialistici possono essere previste dai piani territoriali provinciali e dai piani locali, in funzione dell'area di influenza, localizzate prioritariamente all'esterno dei beni paesaggistici e in modo da non pregiudicare la salvaguardia delle componenti tutelate ai sensi delle presenti norme, e tali da rispettare le seguenti condizioni: I. sia dimostrata l'impossibilità di provvedere al reperimento delle superfici necessarie attraverso il riordino, il completamento e la densificazione dell'esistente; II. non interferiscano con i varchi, con i corridoi di connessione ecologica o con aree di particolare capacità d'uso o pregio per le coltivazioni tipiche, di cui agli articoli 20, 32 e 42; III. non determinino la necessità, se non marginale, di nuove infrastrutture o incrementi della frammentazione ecosistemica e paesaggistica; IV. sia prevista la contestuale realizzazione di adeguate aree di verde pubblico o a uso pubblico, per mitigare o compensare gli impatti paesaggistici ed ambientali. comma 5 Ai fini del recupero e della riqualificazione delle aree produttive costituiscono riferimento per la progettazione degli interventi le linee guida per le Aree produttive ecologicamente attrezzate (Apea), adottate con DGR 28 luglio 2009, n. 30-11858. comma 6 I piani locali possono prevedere la riconversione degli insediamenti specialistici organizzati mediante i processi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 34 comma 5.	Riguarda gli interventi n.1 e 3: Gli interventi riguardano: il primo una modifica normativa che consenta la realizzazione di una maggiore altezza per la installazione di un magazzino automatizzato e la seconda un modesto incremento della superficie fondiaria del lotto, ampiamente inferiore al 20% dell'esistente, e comunque contenuta entro l'ambito dell'originario strumento urbanistico attuativo (PIP). integrazione paesaggistico-ambientale e mitigazione degli impatti degli insediamenti specialistici sono già contenute e realizzate nell'ambito del Piano Attuativo, ulteriori valutazioni sugli impatti generati dagli interventi in variante trovano riscontro nelle specifiche prescrizioni normative contenute nell'art.50 delle Norme di Attuazione integrato con la presente variante. (v. indicazioni contenute al precedente art.26)

Comune di San Maurizio d'Opaglio – variante parziale n. 10 al P.R.G.C.
Progetto Preliminare – Relazione Illustrativa
Allegato B - verifica coerenza PPR

Allegato C

Planimetria urbanizzazioni primarie di rete



Numerazione interventi in variante parziale n.10

Impianti di rete esistenti: fognatura, rete idrica, rete di distribuzione energia elettrica, rete di distribuzione gas (rif. art.16, co.7, DPR 380/2001 – art.51, co.2, LR 56/1977)

